

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT URBANÍSTIC D'ARIANY



**ADAPTACIÓ AL
PLA TERRITORIAL DE MALLORCA**

ESTUDI DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA

Octubre 2008

1. Introducció

Es considera oportú, a mode d'introducció, exposar una sèrie de consideracions sobre l'anomenat estudi econòmic financer a partir, en primer lloc, de les previsions que efectuà el Reglament de Planejament i, en segon lloc, de l'anomenat informe o estudi de viabilitat econòmica que, recentment, ha introduït l'article 15 del Text Refós de la Llei de sòl.

L'article 97 del Reglament de Planejament (RP) relaciona els diferents documents que han de contenir les normes subsidiàries de planejament municipal. A l'esmentat article no es fa cap menció a la necessitat de comptar ni amb un programa d'actuació urbanística ni amb un estudi econòmic i financer.

Aquest és precisament un tret distintiu de les normes subsidiàries respecte els plans generals municipals d'ordenació urbana. Així, l'article 37 del RP urbanístic estableix que les determinacions dels plans generals es desenvoluparan en una sèrie de documents entre els quals assenyala el programa d'actuació i l'estudi econòmic i financer; en canvi, tal previsió no s'estableix a l'article 97 del mateix RP quan relaciona els documents que han de contenir les normes subsidiàries de planejament municipal.

Veim, per tant, que el RP no exigeix expressament que les normes subsidiàries continguin un programa d'actuació ni, pròpiament, un estudi econòmic i financer. A partir d'aquí s'entenia que no calia que les normes subsidiàries incloguessin aquests documents i així ho recollia la jurisprudència, tal com es pot veure, per exemple, a la sentència del Tribunal Suprem de 16 d'octubre de 1989.

Ara bé, diferents sentències han considerat que l'estudi econòmic financer sí que esdevé un document necessari sempre i quan així resulti de la naturalesa de les determinacions adoptades pels instruments de planejament general. En aquest sentit, caldria atendre a les circumstàncies concretes de cada cas que puguin requerir o no la justificació, des del punt de vista econòmic financer, d'aquestes determinacions. Per tant, la inclusió d'aquest estudi tendria un caràcter eventual com s'apunta a la sentència del Tribunal Suprem de 15 de gener de 2000.

S'ha de restringir, per tant, tal exigència a aquells supòsits en els quals el planejament inclogui entre les seves previsions determinacions urbanístiques que suposin, durant la seva vigència, despeses obligades, per a l'administració municipal.

Concretament, per analogia amb les previsions contingudes al RP per als plans generals d'ordenació urbana, es tractaran de les determinacions de les quals es derivi l'execució d'obres de urbanització corresponents a l'estructura general i orgànica del territori.

El que sí resulta indiscutit és que les normes subsidiàries no han de contenir programa d'actuació a diferència dels plans generals. D'aquesta manera, en aquells casos en els quals les normes subsidiàries continguin un estudi econòmic i financer aquest no ha de estar lligat a cap programa d'actuació. Per això mateix, no es poden programar, en aquest moment, les inversions que es derivin de les previsions del planejament. Aquestes inversions s'obtindran, d'acord amb les previsions municipals anuals

contingudes en els pressuposts, en funció de les disponibilitats econòmiques, i dels plans d'inversions que vagin a càrrec, totalment o parcialment, d'altres administracions.

L'estudi econòmic i financer té, en definitiva, la finalitat d'avaluar i justificar la viabilitat econòmica de les esmentades previsions que contengui el planejament.

D'acord amb allò que s'acaba d'exposar, atès que ara, en el cas d'Ariany, es formulen unes normes subsidiàries i no un pla general d'ordenació urbana, el corresponent estudi econòmic financer s'entén que s'hauria de limitar a aquelles previsions urbanístiques que implicassin inversions que suposassin una càrrega econòmica per a l'Ajuntament d'Ariany per tal de justificar la seva viabilitat.

Per altra part, l'article 15 del Text refós de la Llei de Sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, dedicat a l'avaluació i seguiment de la sostenibilitat del desenvolupament urbà, ha establert, en el seu apartat 4, que:

"La documentació dels instruments d'ordenació de les actuacions d'urbanització han d'incloure un informe o memòria de sostenibilitat econòmica, en el qual s'ha de ponderar en particular l'impacte de l'actuació en les hisendes públiques afectades per la implantació i el manteniment de les infraestructures necessàries o la posada en marxa i la prestació dels serveis resultants, així com la suficiència i adequació del sòl destinat a usos productius".

Entenem que aquesta nova previsió legal apunta en el mateix sentit que hem exposat en les consideracions respecte al tradicional estudi econòmic financer.

Es tracta, en definitiva, de la necessària ponderació de les disponibilitats econòmiques com un factor rellevant que limita la discrecionalitat de que disposa l'administració, o, en general, el planificador, per a elegir una u altra ordenació urbanística, ja no s'ha d'optar per models territorials que, atenent als recursos existents, resulten d'impossible o molt difícil realització.

2. Previsions de les NS a considerar per a l'Informe de Sostenibilitat Econòmica de les NS d'Ariany.

Cal considerar que aquestes NS no suposen una alteració rellevant en l'estructura general i orgànica del territori del municipi d'Ariany. Això és així en correspondència amb les finalitats generals que regeixen les NS i que es concreta en aspectes com el manteniment de l'estructura urbana i la previsió d'un creixement urbanístic molt concret i que es limita a un petit sector de sòl urbanitzable.

Aquest fet comporta que les intervencions que es preveuen siguin poques i, d'aquestes, només una part implicaran inversions a càrrec d'administracions públiques.

Així, en sòl urbà, la única intervenció prevista, el Pla Especial, té previst com a sistema d'actuació el de compensació corresponent la seva gestió a la iniciativa privada, per la qual cosa la seva materialització no ha de suposar cap cost a l'hisenda municipal.

Igualment en el cas del sector de sòl urbanitzable, tal com es detalla a l'Annex IV de la Normativa el sistema d'actuació previst és també el de compensació, per tant, la seva gestió serà per la iniciativa privada. Per això mateix, el desenvolupament d'aquest sector tampoc no comportarà inversions a càrrec de l'Ajuntament ni de cap altra administració pública.

S'hauran de fer efectives les cessions mínimes, establertes a les condicions d'ordenació, per a espais lliures públics, equipaments públics, vials i aparcaments. D'aquesta manera, no es preveuen, respecte al sòl urbanitzable, determinacions que impliquin càrregues econòmiques per a l'Ajuntament.

Cal assenyalar, precisament en referència al sector de sòl urbanitzable, que el sistema general d'espai lliure que s'adscriu a aquest sector serà objecte de cessió obligatòria i gratuïta en compliment de la norma 9 del PTM.

Per altra banda, la major part de les ampliacions dels espais lliures públics existents es produeixen per la incorporació al planejament com a tals espais lliures de zones que ja són de domini i ús públic; així, per exemple, el Camí de la Marquesa a l'espai de S'Alberg i l'Església.

Les previsions de les NS que sí poden suposar inversions a càrrec de l'Ajuntament són les següents:

.- Ampliació de l'Espai Lliure Públic de S'Alberg i l'Església:

L'ampliació d'aquest espai lliure afecta únicament a una petita parcel·la de forma triangular, amb una extensió aproximada de 80 m² de sòl que es troba en situació de sòl rural i fora de l'actual delimitació del sòl urbà amb la qual confronta. Precisament, es troba entre el Camí de la Marquesa i el límit del sòl urbà.

Tota vegada que aquesta parcel·la s'incorpora a un sistema general (sistema urbanístic d'espais lliures) s'haurà d'obtenir per expropiació.

Ateses les circumstàncies concretes d'aquesta parcel·la i del fet que s'ha de destinar a zona verda que, a part de zona d'esbarjo, serveixi principalment de zona o corona de protecció del cas antic, l'avaluació del cost de la inversió pot equiparar-se, pràcticament, al cost de l'expropiació dels terrenys.

D'acord amb allò que estableix l'article 12 del Text refós de la Llei de sòl, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 2/2008, de 20 de juny, la parcel·la descrita, i que s'incorpora a l'espai lliure públic, es troba actualment en la situació bàsica de sòl rural, seguint el concepte que de tal situació es deriva a partir de la nova Llei de sòl.

Per tant, als efectes de la seva valoració, regeixen les regles que, per a la valoració del sòl, conté l'article 23 del Text refós i la seva Disposició Addicional 7^a. Aquest article 23 disposa que quan el sòl sigui rural a efectes de l'esmentada Llei:

"Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta anual real o potencial, la que sea superior, de la explotación según su estado en el momento al que deba entenderse la valoración".

Tot seguit marca els criteris de càlcul de la renda potencial i uns factors de correcció de la valoració resultant. Aquesta nova Llei ha descartat el mètode de comparació per a la valoració del sòl rural.

El moment de la valoració al qual s'ha d'atendre es determina a l'article 21.2 del Text refós de la Llei de sòl. En el cas de la previsió que ens ocupa serà el moment en que s'apliqui l'expropiació forçosa.

Pel que s'ha dit fins ara, s'ha de concloure que no és possible fixar, amb exactitud, la valoració d'aquests terrenys que correspondrà en el seu dia d'acord amb la nova Llei de sòl tota vegada que no es pot determinar la renda real del moment a que s'hagi de referir la valoració per a la seva comparació amb la renda potencial, respecte a la qual també només seria possible un aproximació.

En tot cas, s'ha de dir que, ateses les característiques concretes de la parcel·la en qüestió, donada la seva mínima extensió, la seva forma i la seva ubicació, encaixonada entre el camí de la Marquesa i el talús que sosté el carrer dels Marquesos al límit del sòl urbà, i la seva orografia en pendent, les seves possibilitats d'explotació agrícola són inapreciables.

Davant aquest fet i donat que el que es tracta és d'avaluar la sostenibilitat o viabilitat, des del punt de vista econòmic financer, de les previsions del nou planejament, es considera oportú recuperar, a aquests sols efectes, el mètode de comparació. S'ha de tenir en compte que ben segurament, l'aplicació pràctica de la nova Llei de sòl demostrarà que les expropiacions de les valoracions del sol rural s'abaratiran en comparació a les que es feien fins ara seguint el mètode de comparació que preveia la ja derogada Llei 6/1998.

Per això mateix, de l'estimació que es pot fer, seguint el mètode de comparació, n'ha de resultar una valoració més que prudent donat que es tracta d'analitzar la viabilitat econòmica de la previsió de les NS.

Als efectes de tal estimació sembla suficientment demostratiu partir de la "Encuesta de Precios de la Tierra" que elabora i publica el Ministeri de Agricultura, Pesca i Alimentació.

D'acord amb aquesta enquesta oficial, el preu mitjà de les terres agrícoles de les Illes Balears a l'any 2007 fou de 20.139 € / hectàrea, o sia, 2,01 € / m².

Tenint en compte la concreta ubicació d'aquests terrenys (confrontants amb el nucli urbà) es considera adequat, als efectes que aquí interessin, aplicar un factor de correcció de 2,5. D'aquesta manera resultaria, com a preu a considerar, la quantitat de 5,03 € / m².

L'aplicació d'aquest preu a la superfície d'aquesta parcel·la que amplia l'espai lliure públic dóna el següent resultat:

$$80 \text{ m}^2 \times 5,03 \text{ € / m}^2 = 402,40 \text{ €}$$

Així, podem estimar en **402,40 €** el valor del cost d'adquisició, per expropiació forçosa, de l'esmentada parcel·la.

.- Espai Lliure Públic Son Ciurana

Tal com s'exposa a la Memòria d'aquestes NS, es preveu aquest espai lliure en els terrenys que queden compresos entre els dos accessos al poble que formen la carretera Ma 3341 i el camí d'Ariany a Petra i el límit sud del sòl urbà. Més concretament, la delimitació que es fa d'aquest espai lliure arranxa de les APT i arriba fins a la delimitació del sòl urbà tot abastant una superfície de 32.560 m².

Es tracta, per tant, d'una previsió d'un gran espai lliure públic en terrenys classificats pel PTM com a ATH, pràcticament en la seva totalitat, i que es situa en allò que constitueix l'espai periurbà del sud del nucli d'Ariany. La peculiaritat d'aquests terrenys és que formen un espai rodejat en tres dels seus costats per la xarxa viària esmentada i pel quart costat es troba rodejat per la part posterior de les edificacions o jardins dels carrers Major i del Sol. No obstant això, es tracta d'una àrea amb un notable valor paisatgístic.

Dins l'àmbit d'aquest espai lliure es manté la proposta, plasmada a l'aprovació inicial de 2007, d'establir una reserva per a camí de vianants, per fer a peu o amb bicicleta, que permeti efectuar un itinerari circular a la vora de les carreteres tot sortint del nucli urbà per qualsevol d'aquests dos accessos bé per tornar entrar al poble o bé per connectar amb la prolongació d'aquest itinerari en direcció al cementiri.

A falta, en aquests moments, d'una proposta concreta sobre les actuacions a dur a terme a aquest espai lliure públic, s'ha de considerar principalment el cost d'expropiació dels terrenys.

S'han de donar per reproduïdes les mateixes consideracions que en el cas anterior (parcel·la de l'espai lliure de S'Alberg – Església), amb la diferència que en aquests terrenys sí que es dóna una explotació agrícola de secà (ametllers).

En qualsevol cas, es dóna també la impossibilitat de fixar, amb exactitud, la valoració d'aquests terrenys que correspondrà en el seu dia d'acord amb la Llei de sòl tota vegada que no es pot determinar la renda real del moment a que s'hagi de referir la valoració per a la seva comparació amb la renda potencial, respecte a la qual també només seria possible un aproximació.

Per això, seguint els criteris fixats en el cas anterior, es pot estimar un valor de 5,03 €/m².

Així, atesa la superfície de l'espai lliure públic ens donaria el següent resultat:

$$32.560 \text{ m}^2 \times 5,03 \text{ €/m}^2 = 166.776,80 \text{ €}$$

Per tant, el cos de l'expropiació seria de **166.776,80 €**.

.- Reserva viària per a un camí de vianants

Les NS preveuen una reserva viària que possibiliti l'execució d'un futur projecte de camí per a vianants (i segurament també per a bicicletes) que permeti realitzar l'itinerari que s'assenyala en un part dins l'espai lliure públic Son Ciurana i connectant, en un altre tram, el casc urbà amb el cementeri.

El concret traçat i característiques del vial s'han de fixar lògicament al futur projecte que s'ha d'encabir a la reserva prevista. Es considerarà una superfície total estimada de 5.000 m²

El cost de les obres d'execució del vial clarament s'hauria de fixar d'acord amb el projecte concret que s'elabori en funció de les característiques, materials, acabats, existència o no d'enllumenat, etc.

A falta d'aquest futur projecte, d'acord amb els costos actuals, es pot considerar un cost de les obres de preparació del terreny i pavimentació de 26 €/m².

Així les obres d'execució del vial es poden estimar en:

$$5.000 \text{ m}^2 \times 26 \text{ €/m}^2 = 130.000 \text{ €}$$

Pel que fa al valor d'expropiació, s'ha de tenir en compte que aproximadament la meitat de la seva superfície transcorre pel futur espai lliure Son Ciurana, els costos d'adquisició del qual ja s'han establert, i, respecte l'altre meitat, es pot considerar, d'acord amb l'exposat anteriorment, el següent:

$$2.500 \text{ m}^2 \times 5,03 \text{ €/m}^2 = 12.575 \text{ €}$$

La suma del cost d'execució i del vial és la següent:

$$130.000 \text{ €} + 12.575 \text{ €} = \mathbf{150.850 \text{ €}}$$

Com a conclusió, les inversions previstes a les NS que poden anar a càrrec de l'Ajuntament d'Ariany, sempre d'acord amb les estimacions practicades, sumarien un total de **318,029 €**.

3. Capacitat d'inversió en els darrers exercicis pressupostaris

Als efectes d'aproximar-nos a la capacitat d'inversió de l'Ajuntament d'Ariany, ens fixarem en les dades que es desprenen dels pressuposts municipals corresponents als darrers cinc exercicis dels quals s'han disposat de dades en el moment d'elaborar aquest informe.

A continuació es detalla la xifra a la qual ascendeix el pressupost dels darrers cinc anys juntament amb la xifra corresponent al capítol d'inversions reals. Aquestes dades són les següents:

- 1 Pressupost.
- 2 Inversions reals.

	2002	2003	2004	2005	2006
1	526.630 €	593.130 €	623.020 €	696.360 €	806.398 €
2	211.420 €	258.370 €	264.870 €	310.010 €	405.010 €

Com es pot comprovar, la suma de les quantitats destinades al capítol d'inversions reals, al llarg dels darrers cinc exercicis, dona com a resultat la quantitat de 1.449.680 €.

O, dit d'una altra forma, en resulta una quantitat mitja anual de: 289.936 €.

Aquesta quantitat mitja d'inversió real anual **289.936 €** que es desprèn dels pressuposts dels darrers cinc anys ens servirà de referència per a comprovar, de forma prospectiva, la capacitat d'inversió futura i avaluar la viabilitat de les inversions proposades.

4. Conclusions

S'ha de considerar el fet que ens trobam davant un projecte de normes subsidiàries i no davant un pla general d'ordenació urbana. Atesa la seva naturalesa, les normes subsidiàries no inclouen un programa d'actuació.

Les determinacions de les NS que s'han de considerar, a l'efecte de comprovar o no la seva viabilitat, es redueixen a les inversions que s'han detallat pel que fa als espais lliures públics i a la previsió d'un vial per a vianants.

Això no lleva que, clarament, hi ha la possibilitat que aquestes futures inversions puguin ser compartides amb altres administracions públiques. De ser així, resulta d'impossible previsió, en aquest moment, l'aportació que podrien efectuar altres administracions. Si es pot esmentar que tota vegada que el camí de vianants s'ha previst com a paral·lel de la carretera Ma-3341, de la qual és titular el Consell de Mallorca. Aquest fet fàcilment podria ser determinat perquè el projecte fos compartit o inclús assumit totalment pel Consell de Mallorca.

Les determinacions de les NS que s'han considerat es troben en terrenys en situació de sòl rural d'acord amb el Text refós de la Llei de sòl.

Com s'ha dit, les NS no inclouen un programa d'actuació i, a més, la durada prevista per a les mateixes és indefinida.

Tot i això, encara que només consideréssim un període breu de durada, per exemple cinc anys, les determinacions urbanístiques que es preveuen i que poden suposar una càrrega econòmica per a l'Ajuntament esdevenen perfectament assolibles ni que només sigui amb la continuïtat de la pauta inversora seguida en els darrers cinc exercicis.

Això és així tot considerant que la quantitat mitja anual d'inversió real ha estat, en els darrers cinc exercicis, de 289.936 €.


Per la seva part, les inversions previstes a les NS que poden anar a càrrec de l'Ajuntament d'Ariany, sempre d'acord amb les estimacions practicades, sumarien un total de **318,029 €**.

Com es pot comprovar, aquesta quantitat és notablement inferior a la quantitat mitja anual d'inversió real d'acord amb els pressuposts dels darrers cinc anys considerats.

Tot i partint d'estimacions, s'observa que aquesta dada és clarament il·lustrativa de la viabilitat econòmica financera de les previsions de les NS.

Per tot plegat, s'ha de concloure la plena viabilitat econòmica d'aquestes NS d'Ariany.

Ariany, octubre de 2008



Bartomeu Ginard Fullana
Arquitecte